# S A T Z U N G

im Auftrag der
Stadt Pfullendorf

bearbeitet von:
Dipl.Ing. O. Körner

unter Mitarbeit von:
Frau S. Reichmann

Donaueschingen,
den 8.01.2003

## STADT PFULLENDORF

## Örtliche Bauvorschriften

## Äußerer Mühlweg

**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH**

# INHALTSVERZEICHNIS


**I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)**
**erfolgt im Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Äußerer Mühlweg" der Stadt Pfullendorf vom 08.01.2003**

**II. RECHTSGRUNDLAGEN** Seite 2

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
**nach LBO und GO**

1. Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 2
2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Seite 2
3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Seite 2
4. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Seite 3
5. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Seite 3

**IV. BEGRÜNDUNG**

1. Vorbemerkung
   1.1 Veranlassung Seite 4
   1.2 Auftragsvergabe Seite 4

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
   2.1 Verbindlicher Bauleitplan Seite 4
   2.2 Regelungsbedarf Seite 4
   2.3 Abgrenzung Seite 4

3. Städtebauliches Konzept Seite 4

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
   4.1 Gebäudehöhe Seite 5
   4.2 Dachform Seite 5
   4.3 Werbeanlagen Seite 5
   4.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen Seite 5
   4.5 Leitungsführung Seite 5

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Äußerer Mühlweg“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

📖**Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL., S. 617)

📖**Gemeindeordnung Baden-Württemberg** vom 3.10.1983 (GBL., S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert am 20.3.1997 (GBL., S. 101)

📖

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 74 LBO) nach LBO und GO

Die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen ist in der Planfassung vom 8.01.2003 wiedergegeben, welche zum Bestandteil dieser Satzung erklärt wird!

### 1. GEBÄUDEHÖHE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil der Festsetzungen wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt.

### 2. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Dächer sind als Flach- und Pultdächer auszubilden (s. Nutzungsschablone).

2.2 Die Dachneigung wird für Pultdächer auf bis zu 20° festgelegt (s. Nutzungsschablone).

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1 Werbeanlagen dürfen nicht aufgestellt werden (§16 LBO).
- innerhalb der Sichtfelder der Strasseneinmündung Äußerer Mühlweg in die L 194 und
- in der 10m breiten Anbauverbotszone / Abstandsfläche entlang der L 194

3.2 Die Standorte und Ausführung der vorgesehenen, von der Fassade losgelösten Werbeanlagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens endgültig mit dem Bauverwaltungsamt der Stadt Pfullendorf festgelegt.
Die vorgesehenen, eigenständigen Werbeanlagen umfassen
- einen Pylon mit zwischen 10-12m liegender maximaler Höhe
- sowie zwei Fahnengruppen à jeweils drei Fahnen

3.3 Werbeanlagen sind - unbenommen der Ziffern 3.1 und 3.2, aus Verkehrssicherheitsgründen nach §16 LBO
- nur am Gebäude zulässig, nicht oberhalb der Traufe (= auf dem Dach)
- so zu gestalten, daß Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Strassen nicht geblendet und die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün nicht überwiegend verwendet werden
- nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

## 4. GESTALTUNG UND NUTZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben sind gärtnerisch anzulegen.

## 5. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der „Örtlichen Bauvorschriften" mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 09. APR. 2003

STADT 17 PFULLENDORF

i.V. .....
Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt
Sigmaringen, den 10. JUNI 2003
Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

# IV. BEGRÜNDUNG

## 1. VORBEMERKUNG

### 1.1 Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf stellt den Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Außerer Mühlweg" auf, um für den Bedarf des großflächigen Einzelhandels die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen nach BauGesetzBuch bzw. nach Landesbauordnung – letzteres durch Erlass einer Satzung zu Örtlichen Bauvorschriften, zu schaffen.

### 1.2 Auftragsvergabe

Dazu wurde im Spätsommer 2002 der Auftrag an die Landsiedlung Baden-Württemberg, Außenstelle Donaueschingen vergeben, den Bebauungsplan (BPlan) und die örtlichen Bauvorschriften zu erstellen.

## 2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Verbindlicher Bauleitplan

Der BPlan „Sonstiges Sondergebiet Äußerer Mühlweg" dient der Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit maximal 2.500m² Verkaufsfläche und wird verfahrensmäßig parallel mit den Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

### 2.2 Regelungsbedarf

Zur städtebaulichen Ordnung reichen die bauplanungsrechtlichen an dieser für Pfullendorf wesentlichen Ortseingangssituation im Vorfeld zur historischen Altstadt nicht aus, so dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzend angewandt werden sollen.

### 2.3 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des BPlanes „Sonstiges Sondergebiet Äußerer Mühlweg" in der fassung vom 08.01.2003.

## 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich – gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund der in mittlerer Distanz aufragenden Gebäude der historischen Altstadt folgende Merkmale vor :

- möglichst niedrige Bauweise aus Gründen der Sichtfreihaltung und des Luftaustausches – Kleinklima (= Aufgabe Örtl. Bauvorschriften)
- Stadtbild-Aufwertung durch Neupflanzung von Bäumen insbesondere im geplanten Parkplatzbereich (Schwerpunkt entlang Äußerer Mühlweg) und weitestgehende Erhaltung der Vegetationsbestände entlang der L 194 (= Aufgabe BPLan)
- Eingrenzung der Werbeanlagen auf bestimmte städtebaulich vertretbare Standorte sowie die Ausführung der Webeanlagen (= Aufgabe Örtl. Bauvorschriften)
- Gestaltung und Nutzung unbebauter Freiflächen sowie Verzicht auf Freileitungen (= Aufgabe Örtl. Bauvorschriften)

## 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 Gebäudehöhe

Zu einer hinreichenden Bestimmung der Gebäudekubatur wird ergänzend die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Höhenanforderungen für entsprechend genutzte Räume, der Installationsebene in abgehängter Decke, den konstruktiv-baulichen Dimensionierungen und – in geringem Umfang, Elementen der Dachgestaltung. Daraus ergibt sich eine Höhe von etwa 6,50m , die mit der Festsetzung von 7,0m auch den ggflls. erforderlichen Spielraum beinhaltet.

### 4.2 Dachform

Als Dachform werden Flach- und Pultdach festgesetzt, letzteres mit einer maximalen Neigung von 20°. Das Hauptgebäude wird nicht nur aus ökonomischen, sondern auch aus gestalterisch-ökologischen Gründen als Flachdach ausgeführt. Dies wird als der Tallage angemessen bewertet.

### 4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen im Sichtbereich von Hauptverkehrsstraßen – hier der L 194, vor allem auch Aspekte der Verkehrssicherheit berücksichtigen. Daher sind sie weder in den freizuhaltenden Sichtfeldern zulässig, noch dürfen sie in Form, Gestaltung, Beleuchtung und Bewegung die Autofahrer zu sehr ablenken bzw. verkehrliche Signalfarben aufweisen. Die Ziffer 3.3 entspricht daher Anforderungen seitens der Straßenbauverwaltung und der Verkehrsbehörde.

### 4.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Solche Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

### 4.5 Leitungsführung

Die unterirdische Leitungsverlegung entspricht nicht nur aus Sicherheitsgründen dem Stand der Technik.

*Dipl.-Ing. Otto Körner*
*Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH*
*Villinger Str. 35 78166 Donaueschingen*
*Tel 0771 - 831435 Fax 0771 - 831450*